

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Communauté d'Agglomération
de l'Etampois Sud Essonne

Tome 2 – Document d'orientation

I. Introduction

A. Le contenu obligatoire du document d'orientation	4
B. La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)	5
C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH, du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires	6

II. Le rythme de production de logements : accompagner la dynamique démographique pour la période 2023-2028 tout en développant l'attractivité du territoire

A. Les enjeux issus du diagnostic : un territoire aux franges de l'Ile-de-France dont l'attractivité est à consolider	10
B. La définition des besoins en logements	11

III. La stratégie foncière : Préserver le caractère rural du territoire en permettant le développement de l'offre résidentielle

A. Rappel du diagnostic foncier	21
B. La CA de l'Etampois Sud Essonne comme relai des communes	29
C. La stratégie foncière	30

IV. Une territorialisation prenant en compte un principe de répartition équitable et les enjeux fonciers

A. La territorialisation	33
B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation	35
C. Les orientations qualitatives	37
D. Les objectifs de production de logements sociaux	38

V. Les orientations

A. L'élaboration des orientations	41
B. Synthèse des orientations	42
C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré	43
D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant	46
E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques	49
F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative	52

VI. Poursuite de la démarche (programme d'actions)



I. Introduction



A. Le contenu obligatoire du document d'orientation

L'article R302-1-2 du Code de la Construction

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b. Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h. Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

B. La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Une démarche concertée

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne s'appuie sur l'organisation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun, ainsi que sur une démarche de concertation entreprise avec chacune des communes par le biais de rendez-vous menés conjointement entre les communes de l'agglomération, les services de l'Etampois Sud Essonne et l'agence Espacité. Ce travail de concertation a été mené depuis la phase de diagnostic.

Les ateliers

Concernant spécifiquement les orientations, Espacité et la CAESE ont organisé plusieurs temps de concertation. Tout d'abord, la définition des orientations étant intervenue postérieurement aux élections municipales, l'agence et l'EPCI ont organisé une Commission Habitat le 15 décembre 2020 pour permettre aux nouveaux élus de s'approprier les enjeux du diagnostic leur permettant dans un second temps de définir les orientations. Par ailleurs, cette Commission a permis de présenter le résultat du calcul du point mort qui avait été travaillé avec les services au printemps 2020, avant les élections municipales. Le calcul a été présenté et un scénario préférentiel a pu être retenu. Ensuite, un atelier a été organisé le 22 juin 2021 pour présenter les orientations les débattre et les ajuster. En parallèle, Espacité a rencontré individuellement les communes d'Etampes et de Morigny-Champigny pour consolider la territorialisation des objectifs. Enfin, l'agence a organisé une visioconférence avec les services de la DDT afin de consolider la stratégie proposée par le territoire, eu égard aux attentes des services de l'État.

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Les orientations définies par la Communauté d'Agglomération de l'Etampois-Sud-Essonnes visent notamment à atteindre les objectifs fixés d'une part par le SRHH et d'autre part par l'ensemble des documents-cadres s'appliquant sur son territoire et rappelés dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH prévoit une production annuelle de **240 logements neufs par an** et de **102 à 120 logements locatifs sociaux** (dont 56 au titre de l'effort attendu pour rattraper le déficit de logements sociaux et 46 à 64 à produire au titre de l'extension du parc de résidences principales) dans le respect de la loi SRU, avec des minimums de 30% de PLAI et 70% de PLAI-PLUS combinés.

Il fixe également les objectifs de réhabilitation suivant :

- Entre 350 et 420 logements privés individuels ;
- Entre 110 et 130 logements privés collectifs ;
- Entre 80 et 90 logements sociaux.

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2013-2019 prévoyait la création d'une aire permanente d'accueil de 20 places sur le territoire de l'Etampois Sud Essonne. Cette aire d'accueil a été réalisée.

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024, ne fixe pas de nouvel objectif en matière d'ouverture de nouvelles aires.

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Les nouvelles obligations fixées par la loi Egalité et Citoyenneté et la loi Climat et Résilience

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.

Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, précise les exigences du volet foncier. Il dispose notamment que le volet foncier devra contenir un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

L'article 205 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 prescrit la mise en place, dans un délai de trois ans, d'observatoires de l'habitat et du foncier dont l'objectif est de dresser une cartographie des friches, locaux vacants et autres secteurs non utilisés dans leur globalité.

Le présent document d'orientation a été élaboré dans le respect de ces évolutions législatives. Elles ont été prises en compte lors de la phase de diagnostic au travers de la réalisation d'une étude du marché foncier mais également en estimant les capacités foncières en s'appuyant sur :

- L'analyse approfondie des PLU,
- Les cartographies et référentiels fonciers complétés en partenariat avec les communes au cours des réunions et ateliers de concertation en phase de diagnostic,
- Les entretiens réalisés avec les communes tout au long de la démarche.

Par ailleurs, le présent document présente la stratégie foncière retenue pour le territoire.

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

La loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS)

- **La pérennisation et l'adaptation de la loi SRU** : La pérennisation de la loi SRU est instituée via la suppression de l'échéance de 2025. Un taux de rattrapage de 33 % des logements manquants est instauré pour chaque période triennale, correspondant au nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux SRU de 20 ou 25 %. Cet objectif est rehaussé à 50% pour les communes dont le taux SRU présente un "écart compris entre deux et quatre points » (taux compris entre 16% ou 18% pour la métropole) par rapport à l'obligation SRU et passe à 100 % si ce même écart est inférieur à deux points (taux compris entre 18% et 20% pour la métropole). Concernant les communes nouvellement soumises à la loi SRU, l'objectif de rattrapage est fixé à 15 % pour la première période triennale, puis à 25 % lors du deuxième triennal. Au bout de la troisième période, ce taux reprend le schéma conventionnel cité précédemment (33 %, 50 %, 100 %).
- **Une montée en puissance du Contrat de Mixité Sociale** : Le contrat de mixité sociale (CMS) est introduit dans le CCH et présenté comme le "cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs" de la loi SRU. La commission SRU n'a plus de responsabilité dans la contractualisation – le CMS est conclu entre la commune, le Préfet de département et l'EPCI pour une durée de trois ans. Un CMS unique peut être conclu à l'échelle de l'intercommunalité. Les CMS peuvent définir des objectifs intercommunaux et peuvent minorer les taux de rattrapage, en accord avec le préfet et dans la limite de la moitié des taux de 33 %, 50 % ou 100 % selon la situation de la commune vis-à-vis des obligations SRU.

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Le Porter à Connaissance

Le PLH prend également en compte le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, qui rappelle plusieurs objectifs de production et identifie des enjeux particuliers du territoire.

Le PAC rappelle les objectifs de production annuel du SRHH.

Il liste également les enjeux thématiques identifiés par les services de l'État. Tout d'abord, le PLH devra renforcer les centralités urbaines tout en garantissant une équité sur le territoire et en évitant notamment le décrochage des quartiers les plus en difficulté. Ensuite, le PAC souligne l'attention forte qui sera portée au respect des obligations relatives à la loi SRU, en particulier sur la commune de Morigny-Champigny, mais aussi en anticipation sur la commune du Mérévillois. En outre, le PAC rappelle que le PLH devra s'inscrire dans la continuité des projets en cours sur le territoire notamment de requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et des centres bourgs. Le PLH est un outil permettant de participer à la stratégie d'intervention sur ces quartiers. Enfin, le PAC rappelle l'importance de l'intervention sur le parc privé dégradé et les copropriétés.

En lien avec les obligations posées par la loi égalité et citoyenneté rappelées précédemment, le PAC rappelle que le PLH devra mettre en évidence une stratégie foncière pour le territoire.

II. Le rythme de production de logements : accompagner la dynamique démographique pour la période 2023-2028 tout en développant

l'attractivité du territoire



A. Les enjeux issus du diagnostic : un territoire aux franges de l'Ile-de-France dont l'attractivité est à consolider

Un parc aux caractéristiques hétérogènes selon les communes présentant des déficits sur certains segments des parcours résidentiels

Tout d'abord, la CA de l'Etampois Sud-Essonne se caractérise par sa localisation à la limite sud de l'Ile-de-France. Cette localisation représente un atout mais est aussi porteuse de difficultés. Elle permet au territoire de disposer d'un cadre de vie privilégié marqué par une alternance entre ruralité et urbanité. En revanche, elle est également synonyme d'une confrontation entre un éloignement relatif à la capitale et des marchés fonciers immobiliers relativement coûteux. En conséquence, le territoire connaît des difficultés pour attirer et maintenir les jeunes ménages mais aussi les catégories socioprofessionnelles supérieures. La population du territoire est donc relativement fragile économiquement et nécessite une offre de logement adaptée.

Ensuite, le territoire se caractérise aussi par une grande hétérogénéité entre communes puisque le territoire regroupe :

- un pôle très urbain, bien connecté aux transports, structuré autour de la commune d'Etampes,
- un pôle de cœur d'agglomération le long de la RN 20 moins, desservi en transports en commun mais disposant d'aménités urbaines,
- des communes rurales.

Enfin, le parc de logements du territoire se caractérise aussi par un déficit de logements de petite typologie en accession à la propriété comme en location. Cela impacte tout particulièrement les jeunes ménages et les jeunes familles en début de parcours résidentiel qui peuvent avoir à quitter le territoire faute d'offres adaptées. Cette situation est cependant hétérogène entre les communes. Certaines communes des pôles urbains sont déjà plus fortement dotées de logements de petite typologie alors que d'autres communes plus rurales en manque davantage.

Des objectifs de production définis en cohérence avec le projet de territoire

Eu égard au contexte territorial, l'enjeu est alors de définir le niveau de production permettant au territoire de poursuivre son développement en prenant en compte :

- Les besoins de la population vivant actuellement sur le territoire,
- Les besoins pour accompagner l'accueil de nouvelles populations et donc consolider l'attractivité du territoire,
- L'enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements
- Les spécificités intra-communautaires,
- Les capacités foncières du territoire.

B. La définition des besoins en logements

Rappel méthodologique

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, soit le « point mort »
- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, soit « l'effet démographique ».

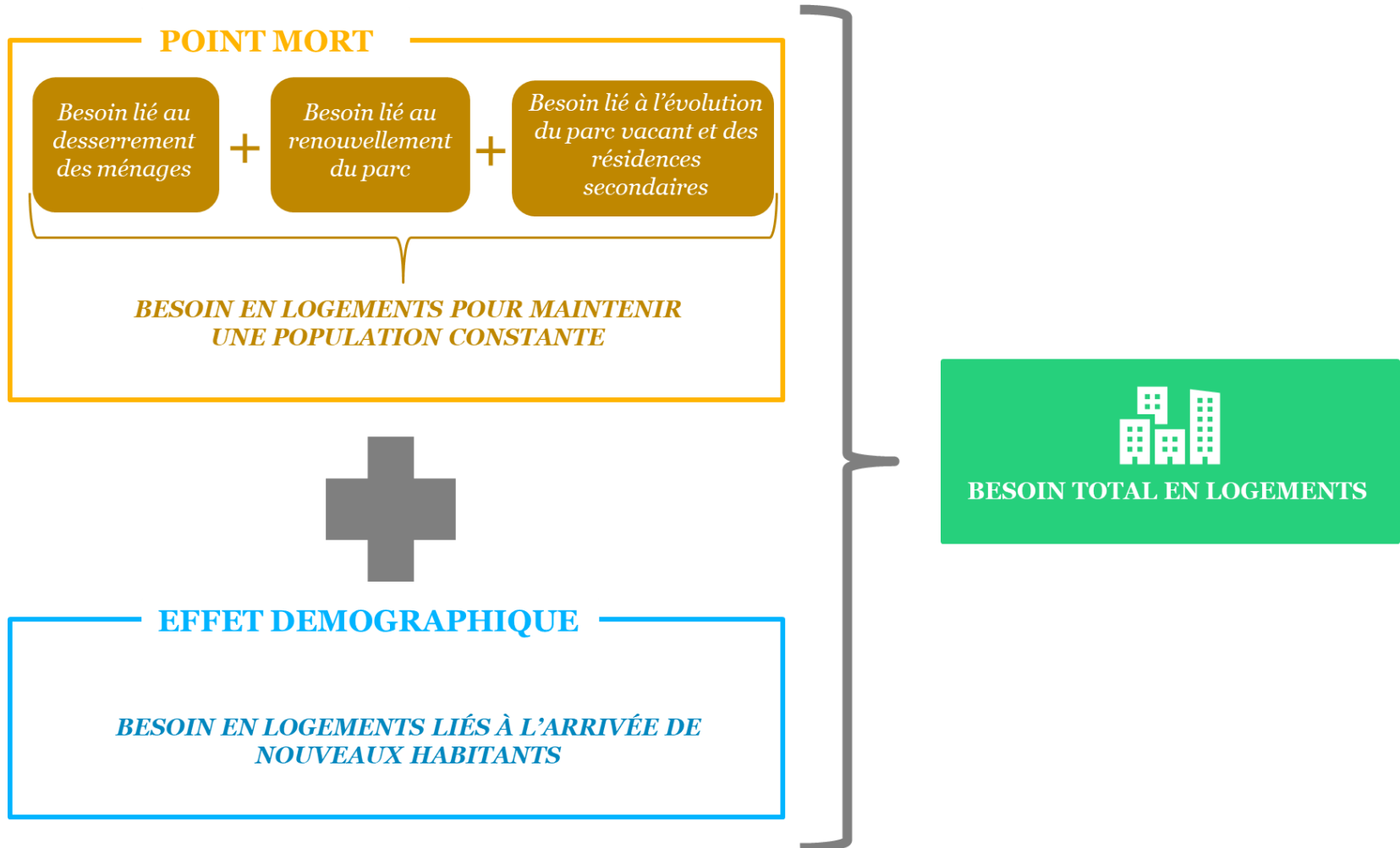
La définition du point mort : trois facteurs pris en compte

- **Le renouvellement du parc : il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus (démolitions, abandons, changements d'usage...)**

- **Le desserrement des ménages** : la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population...). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population et donc des besoins supplémentaires en logements.
- **La variation du nombre de :**
 - **Résidences secondaires** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés à titre de résidence principale pour loger les résidents permanents.
 - **Logements vacants** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages (si le nombre de logements vacants augmente, le volume de logements disponible pour loger les ménages diminue. A population constante, cela implique une production de logements par ailleurs). De manière plus précise, cet indicateur révèle le phénomène de report vers le parc neuf plus adapté aux besoins des ménages. Ces derniers quittent leur logement initial inadapté pour un autre plus adéquat. Le logement initial étant structurellement inadapté aux besoins, il reste vacant. A population égale, il faut donc bien un logement supplémentaire.

B. La définition des besoins en logements

Rappel méthodologique



B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses

Le calcul du point mort a été réalisé entre mars et avril 2020 sur la base des données du diagnostic restitué en décembre 2019.

- **Le renouvellement du parc** : L'hypothèse considérée est celle d'un maintien de la part du renouvellement du parc observé entre 2010 et 2014, de +0,18%/ an. Cette évolution induit un besoin supplémentaire en logement de 44 logements/an.
- **Le desserrement des ménages** : L'hypothèse considérée est celle du maintien du desserrement observé au rythme défini par l'étude « La taille moyenne des ménages de l'Ile-de-France » par l'APUR, l'IAU, L'INSEE en 2016 et qui prévoit que la taille des ménages de l'Essonne passera sous la barre des 2,4 à l'horizon 2030. Ainsi, il est retenu un desserrement des ménages, pour atteindre 2,39 personnes par ménage à l'horizon 2026. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de 64 logements/an.
- **La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** : L'hypothèse considérée est celle du maintien d'un taux de vacance (8,7%) et de résidence secondaire (3,3%) constant, soit 12% de résidences secondaires et logements vacants ou occasionnels en 2026. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire en logement de 8 logements/an.



Au total, le point mort fait état d'un besoin de **116 logements / an.**

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses

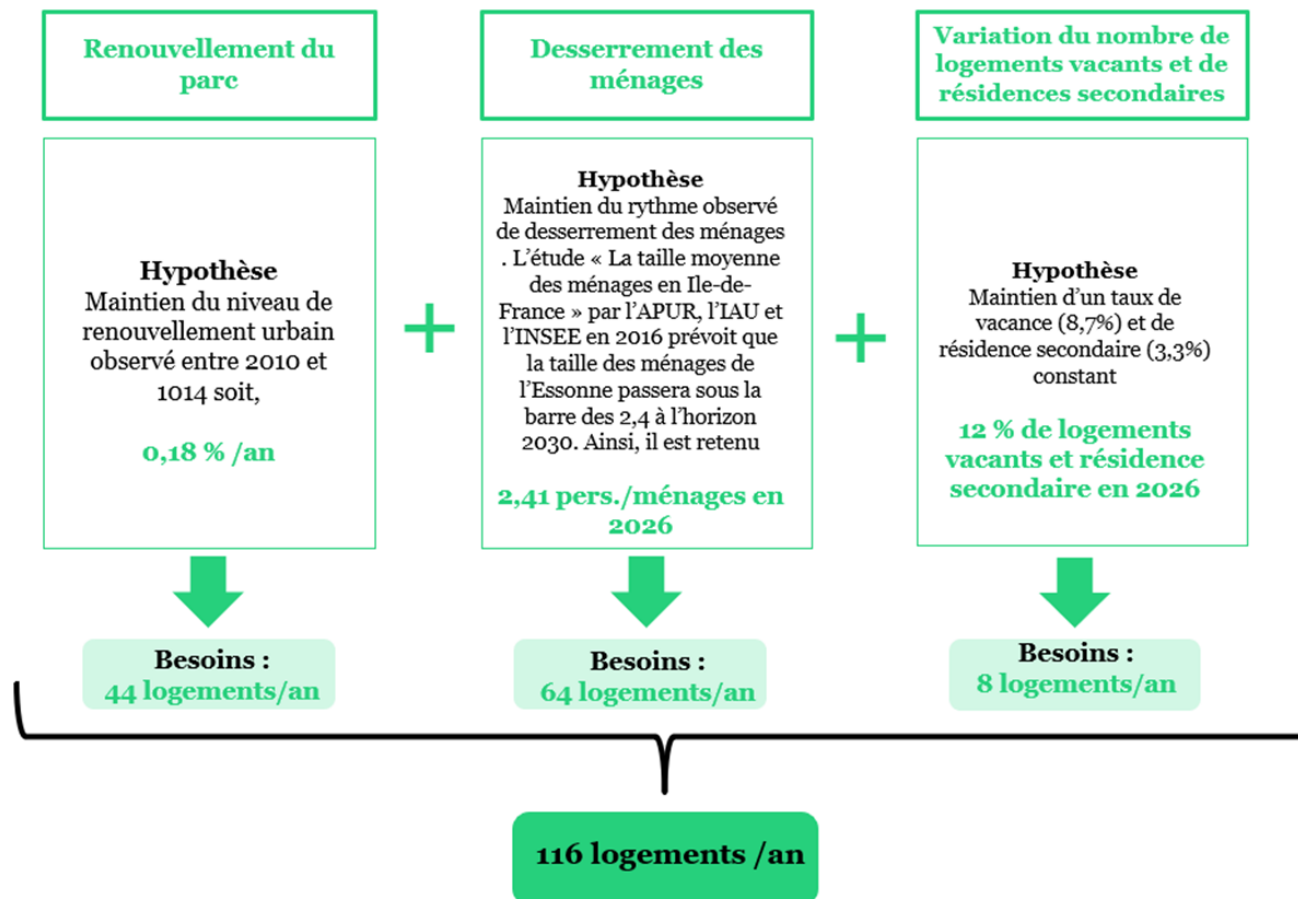
Le maintien du taux de vacance constant implique un ralentissement de la croissance en volume du parc de logements vacants. Pour atteindre cet objectif, le territoire devra déployer des actions pour contenir la vacance. Les projets Action Cœur de Ville à Etampes et Petites Villes de Demain à Angerville constituent des leviers très importants :

- **A Etampes**, la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville a été signée en octobre 2018 par la commune d'Etampes, la CA de l'Etampois Sud Essonne et leurs partenaires. En matière d'habitat, les enjeux sont : la préservation, rénovation et modernisation du patrimoine et restructuration de certains immeubles pour les rendre à nouveau pleinement habitables ; l'accroissement de la mixité sociale en centre-ville ; le maintien des prix de l'immobilier et la prise en compte du vieillissement de la population. Pour répondre à ces enjeux, une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée le 28 septembre 2020. Dans ce cadre, un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat devrait être mis en place (OPAH-RU) qui pourra contribuer à lutter contre la vacance.
- **A Angerville**, la commune se fixe pour objectif de lutter contre l'habitat dégradé mal isolé et reconquérir les logements du cœur de ville (améliorer le déficit foncier, porter une opération de sensibilisation et accompagnement à la rénovation thermique, etc.) Une ORT est également mise en place sur le territoire et permettra de lutter contre la vacance dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain. Cette ORT sera entérinée à travers la signature de la convention valant avenant pour le territoire.

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses



B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

L'effet démographique

A partir du calcul du point mort, trois scénarios ont été proposés.

Le **premier scénario** est un scénario réglementaire, défini par le SRHH impliquant la production de 125 logements par an à l'échelle de l'agglomération (voir ci-après pour le calcul final).

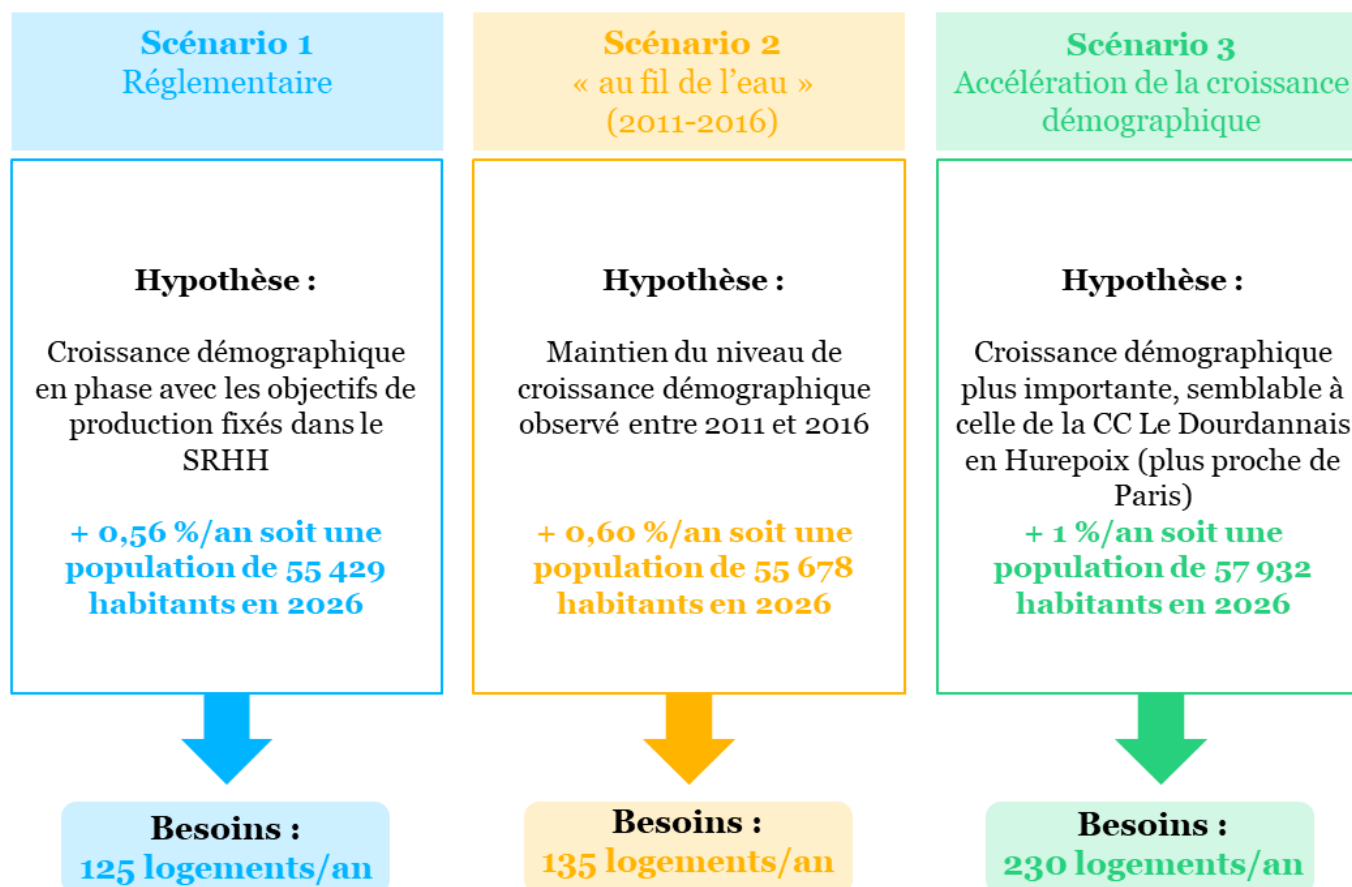
Le **deuxième scénario** s'inscrit dans la continuité démographique actuelle, avec une évolution de la population au « fil de l'eau » de 0,6 % par an induisant un besoin de 112 logements à produire pour accueillir cette population supplémentaire.

Enfin, le **dernier et troisième scénario** correspond à un scénario volontariste en termes de croissance démographique. Cette croissance pourrait être due à un report progressif des ménages du centre de l'Ile-de-France vers la périphérie du fait d'une pression foncière de plus en plus importante dans et aux alentours de Paris. Ainsi, de nouveaux ménages pourraient chercher à s'installer au sein du territoire de l'Etampois afin de profiter de la relative proximité au bassin d'emploi parisien tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus rural. Le taux de croissance annuel (sur la période 2011-2016) de la CC du Dourdannais en Hurepoix, située plus proche de la capitale a donc été utilisé comme référence. Ce scénario implique un besoin en nouveaux logements plus important pour faire face à une population grandissante, de 230 logements.

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

L'effet démographique

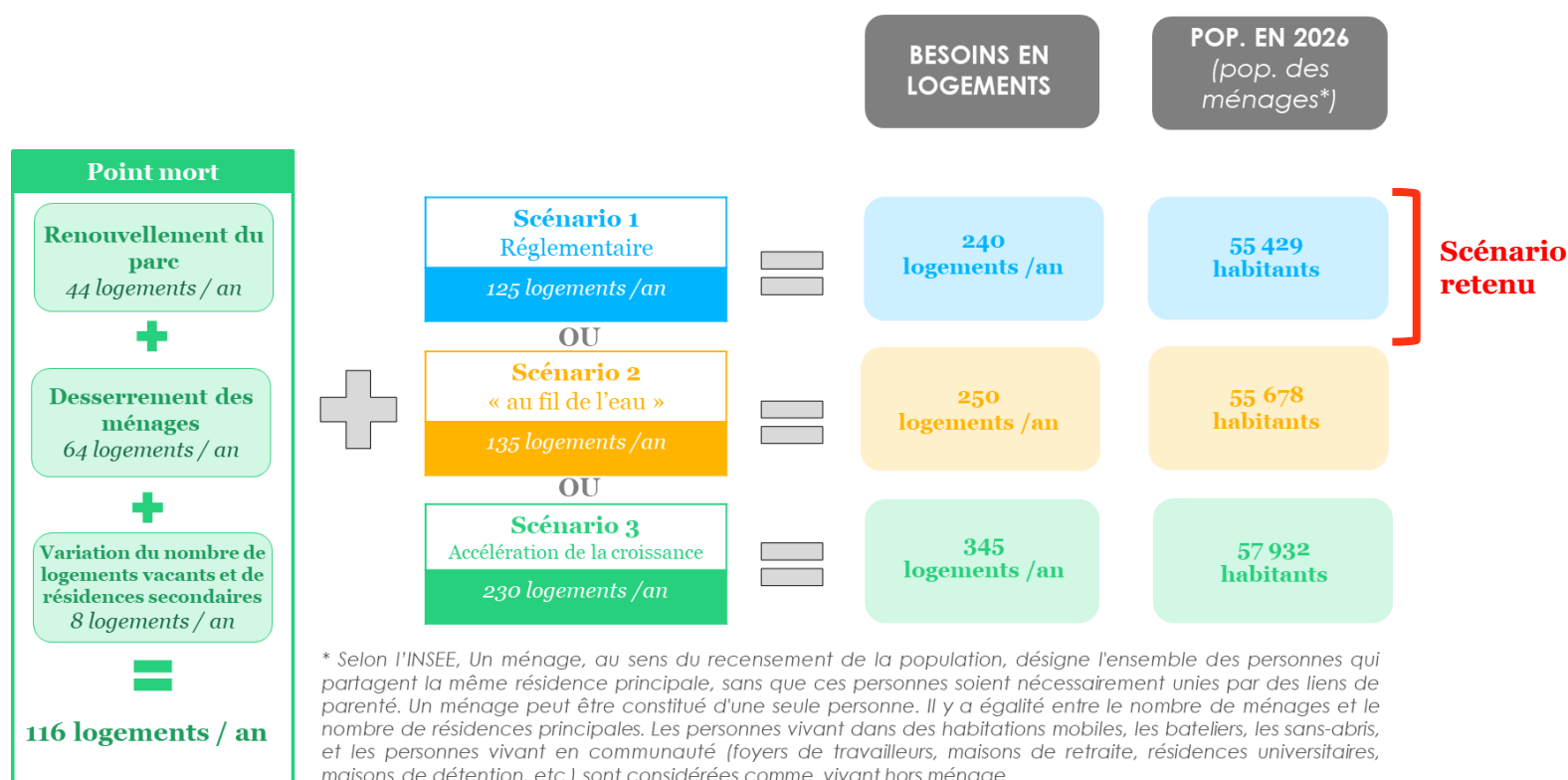


B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

Les besoins en logement

Les besoins en logement pour maintenir la population (point mort) et les besoins pour satisfaire les nouveaux besoins liés à la croissance du territoire (effet démographique) sont additionnés pour obtenir les scénarios de besoin total en logements.



B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

Les besoins en logement

Avec **le scénario 1, réglementaire**, la production de logements sur le territoire devrait atteindre 240 logements par an.

Avec **le scénario 2 (« au fil de l'eau »)**, la production de logements sur le territoire devrait atteindre 250 logements par an. Ce scénario est donc quasi-similaire à l'objectif du SRHH.

Avec **le scénario 3 « accélération de la croissance »**, la production de logements sur le territoire devrait atteindre 345 logements par an.

Le choix du scénario

Le territoire a décidé de retenir le **scénario 1 dit « réglementaire »**. Au regard, des potentiels de construction consolidés des communes – la communauté d'agglomération a souhaité s'engager sur un objectif de 247 logements à produire en moyenne par an soit 1 481 logements sur toute la période du PLH.

ELEMENTS DE CADRAGE

- En moyenne chaque année entre 2018 et 2020, 267 logements ont été commencés et 357 logements ont été autorisés au sein du territoire de l'Etampois Sud Essonne.



III. La stratégie foncière : Préserver le caractère rural du territoire en permettant le développement de l'offre résidentielle



A. Rappel du diagnostic foncier

Rappel méthodologique

Conformément aux attendus de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, un diagnostic foncier a été réalisé afin de mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée au territoire. Ce diagnostic a été réalisé en croisant :

- Des données statistiques sur les marchés fonciers ;
- Une analyse approfondie des PLU ;
- La base SIG des PLU de la DDT ;
- Les cartographies et référentiels fonciers complétés en partenariat avec les communes au cours des réunions et ateliers de concertation en phase de diagnostic ;
- Les entretiens réalisés avec les communes tout au long de la démarche.

Ce croisement de données a permis :

- De disposer d'une vision des marchés fonciers;
- Des contraintes au développement posé par les normes supérieures s'appliquant sur le territoire ;
- D'une estimation des capacités foncières exprimées en volume de logements à produire.

Ces analyses ont été restituées dans le document de diagnostic et ont servi d'appui à la définition de la stratégie foncière et de la territorialisation présentées dans le présent document, ainsi que dans le programme d'actions.

A. Rappel du diagnostic foncier

Le marché foncier

Les prix du foncier sur l'agglomération de la CAESE suivent une **tendance contraire aux prix essonnien avec une hausse**, qui connaît une accélération entre 2016 et 2018, alors qu'ils sont en baisse sur le département. **Entre 2014 et 2018, les prix du foncier au m² ont presque doublé.**

Cette hausse s'explique en partie par **l'onde de marché de la capitale**. En effet, la hausse des prix à Paris et en proche banlieue s'accompagne d'un recul des ménages franciliens avec **une hausse des prix y compris aux franges régionales.**

Toutefois, une autre tendance peut expliquer ce phénomène. **Sur la période 2014-2018, on observe une forte baisse de la superficie des terrains.** En moyenne en 2014, les terrains mesuraient 656 m² contre 546m² en 2018, soit une baisse de 17%. **Or, ramené au m², un terrain de grande superficie tend à être moins cher.**

Ce phénomène est très marqué sur la CAESE en raison de la morphologie du territoire. En effet, avant la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, les terrains sur la CAESE faisaient rarement moins de 1 000 m². Après cette loi, les opérateurs et particuliers ont pu acquérir de plus petits terrains, entraînant **une chute importante de la taille moyenne des terrains et une hausse des prix au m².**

A. Rappel du diagnostic foncier

Les contraintes au développement : Le SDRIF

Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont **contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants**.

A l'horizon 2030, **l'extension urbaine des bourgs, villages et hameaux est limitée à 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal.

Ces obligations ont été **répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières** et favorisant le comblement de dents creuses. Sur certaines communes ces contraintes sont vécues comme trop contraignantes. A Chatignonville, par exemple, le projet de station d'épuration est bloquée au titre des documents de planification régionaux.

Pour les communes cette contrainte est reçue avec ambivalence. D'une part, elles apprécient que le SDRIF tende vers la limitation de l'étalement urbain et donc **la préservation des espaces naturels**. D'autre part, cela représente **des opportunités de développement en moins et une obligation à la densification, vue comme un risque pour la forme villageoise des bourgs**.

Ainsi, **seules 5 communes disposent de secteurs d'urbanisation potentielle** pour un total de **12 secteurs** :

- 5 secteurs sur la commune d'Etampes (dont 1 limitrophe avec Morigny-Champigny)
- 1 secteur à Morigny-Champigny
- 2 secteurs à Guillerval
- 1 secteur à Angerville
- 2 secteurs à Chatignonville (limitrophe avec Authon-la-Plaine et Allainville).

Sur ces secteurs, le SDRIF considère que le marché local et l'offre existants justifient une priorisation du développement.

Néanmoins, il s'agit d'une enveloppe de **consommation à l'horizon 2030** qui doit permettre **le développement des territoires pour l'habitat mais aussi pour l'activité économique**. Ainsi, il conviendra de penser ces autorisations d'extension en **complémentarité d'une politique de renouvellement urbain pour utiliser avec précaution les réserves disponibles pour assurer la pérennité du marché du logement et des autres projets du territoire**.

A. Rappel du diagnostic foncier

Les contraintes au développement : Le Parc Naturel Régional

Le parc naturel du Gâtinais a été créé en 1999 et représente **75 640 hectares sur 69 communes sur les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne**. Ce parc est surnommé le « pays des mille clairières et grès » en raison de la diversité de ses paysages entre bois, forêts, terres agricoles, sables et grès.

Le fonctionnement du territoire est régi par la Charte du parc. Les signataires s'engagent à respecter les orientations du document, notamment en assurant la compatibilité de leur document urbanisme. **En particulier, dans le cadre du PNR, l'utilisation des enveloppes urbaines préexistantes doit être favorisée afin de limiter l'étalement urbain.**

6 communes de la CAESE sont comprises dans le périmètre du PNR : Bouville, Puiset-le-Marais, Valpuiseaux, La Forêt-Sainte-Croix, Champmotteux et Brouy. Sur ces communes, les limitations d'extension du SDRIF sont donc renforcées par la Charte PNR. **Ainsi, sur ces communes l'extension urbaine est presque impossible. Les perspectives de développement se concentrent donc sur les dents creuses et les potentielles divisions de terrains.**

Les contraintes au développement : Les secteurs sauvegardés

Plusieurs communes disposent d'un ou plusieurs secteurs inscrits ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et/ou mise en valeur (Puisselet-le-Marais, Bouville, Valpuiseaux, Etampes, Saint-Cyr-la-Rivière, Ormoy-la-Rivière, Guillerval, Chalou-Moulineux, Monnerville, Chalo-Saint-Mars, Mespuits...). En 2016, cela représentait 5 850 ha en site inscrit et 1411 ha en site classé. Dans ces secteurs, le développement urbain est soumis à des contraintes spécifiques et à un encadrement des Architectes des bâtiments de France (ABF). Le développement d'opérations dans ces zones demande donc une plus grande attention et un travail en étroite collaboration avec les ABF.

A. Rappel du diagnostic foncier

Les difficultés spécifiques sur la commune de Morigny-Champigny : De faibles possibilités de développement immobilier liées au nombre important de zones sous contrôle

Le centre-bourg déjà urbanisé et les secteurs alentours s'inscrivent dans différents périmètres sur lesquelles les constructions sont très contraintes :

- **Des Espaces Naturels Sensibles**, notamment des zones boisées entourant le centre-bourg ;
- **Des sites classés et inscrits ainsi que plusieurs monuments historiques** : le Château de Jeurre, le Domaine de Brunehaut, le Polissoir de la Petite Garenne, le Château de Morigny, l'Eglise abbatiale de la Trinité, un Ancien prieuré ;
- **Des risques technologiques et industriels** : une canalisation gaz naturel traversant la partie la plus urbanisée de la commune, une canalisation hydrocarbure traversant le Sud du territoire communal ;
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2** : la Vallée de la Juine allant d'Etampes à Itteville ;
- **Des zones humides** de classe 2 (zone humide), 3 (forte probabilité de zone humide) et 5 (zones en eau)
- **Des risques de remontée de nappes** dans les sédiments dans le centre-bourg (sensibilité forte et sensibilité très élevée, nappe affleurante)
- **Des sites de présomption archéologique.**

Le reste de la commune est constituée de zones classées « agricoles » où le développement urbain est actuellement très limité. Si certaines de ces zones s'accompagnent d'inconstructibilité, d'autres sont simplement très réglementées. Sur ces dernières, l'enjeu est alors de composer avec les contraintes, tout en produisant une offre abordable. Ces contraintes peuvent représenter un frein pour les opérateurs, notamment sociaux, et nécessitent donc un effort supplémentaire, ainsi que des mises en chantier plus lente.

En vue du Comité National SRU, la commune a précisé ses capacités de production. En cumulant le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les espaces protégés (zones humides, réserves naturelles, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, espaces naturels sensibles), les servitudes (protection des sites pittoresque , des monuments historiques, etc.), et les périmètres de restriction liés aux nuisances sonores et aux risques, la commune estime que 100% de son territoire est couverte par au moins l'une de ces contraintes.

A. Rappel du diagnostic foncier

Toutes ces contraintes rendent difficile la production de logements sur le territoire. Par conséquent, les projets de logements sociaux sont tout particulièrement confrontés à ces difficultés puisque s'ajoutent aussi des enjeux financiers importants. La commune rencontre en effet de grandes difficultés opérationnelles pour mener à bien les opérations de logements sociaux. Depuis 2017, plus de 100 logements ont été agréés sur la commune mais aucun n'a été livré à ce jour. Les recours contre ces opérations sont nombreux et les aléas de chantier ont provoqué des surcoûts importants.

Dans l'enveloppe urbaine existante, la capacité de la commune à produire des logements locatifs sociaux est très limitée. Par conséquent, la commune a formalisé auprès des services de l'État des demandes d'extension urbaine via des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) sur les secteurs de Saint-Germain, Monceaux, Barguins et Arrière de Bretagne pour lesquels des projets de logements sociaux pourraient être développés. Ces demandes de DUP devaient permettre la production de 364 logements dont 226 logements locatifs sociaux au total. Ces quatre DUP déposées ont été jugées non-recevables par les services de l'Etat. Une réunion s'est tenue le 2 septembre 2022 avec la DDT et des pistes de travail ont été données afin de procéder à un nouveau dépôt. Pour précision, les quatre DUP doivent, de plus, faire l'objet d'une étude environnementale.

Au regard de ces contraintes, la commune de Morigny-Champigny ne peut s'engager que sur une production prévisionnelle de 56 logements dont 21 logements sociaux qui pourrait se faire via la construction de logements en densification des secteurs déjà urbanisés et la transformation de biens vacants en logements sociaux. Par ailleurs, 189 logements dont 132 logements locatifs sociaux ont déjà fait l'objet d'un agrément et sont engagés sur les secteurs de Brunehaut, des Vaux-Logers, du Centre-Bourg et du Hameau de la Montagne mais restent à construire.

En complément de ces éléments, la commune souhaite rappeler son engagement en faveur du développement du logement social via plusieurs politiques communales :

- Le PLU a été revu pour favoriser le développement du logement social.
- Une étude foncière sera lancée pour identifier d'autres potentiels en renouvellement urbain.
- La commune entend renforcer sa participation financière aux opérations de logements sociaux.
- La commune étudie également les formes alternatives de production du logement social notamment via la réhabilitation du patrimoine par exemple. Toutefois, les premiers résultats de cette étude laissent à penser que l'effet levier quantitatif reste limité.

A. Rappel du diagnostic foncier

Les potentiels de développement

Afin d'arrêter des objectifs de production de logements au plus proche de la réalité du terrain et des aspirations politiques, l'intercommunalité s'appuie sur les documents d'urbanisme des différentes communes du territoire afin d'identifier :

- Les objectifs fixés dans les PLU et cartes communales en termes de production de logements : que ces objectifs soient fixés à partir d'un calcul du point mort, de l'évolution démographique, d'obligations réglementaires ou des disponibilités foncières.
- Les projets déjà identifiés par la collectivité pour concourir à l'atteinte des objectifs fixés
- Si disponibles, les potentiels fonciers de la commune

Ce travail a été réalisé à partir du tableau de synthèse transmis par la CAESE et d'une relecture des documents d'urbanisme afin d'identifier d'éventuels projets concrets et d'identifier les périodes de projection. Ainsi, en phase de diagnostic, à l'échelle de la CAESE, les PLU identifient un potentiel de production de 3 712 logements. Ce chiffre est issu de l'analyse par la CAESE des PLU disponibles en 2019 et du croisement avec les données recueillies au cours des ateliers territoriaux par Espacité. Cette enveloppe ne comprenait pas les capacités foncières de la commune du Mérévillois dont le PLU était en cours d'élaboration. Les données n'ont été intégrées car le PLU a été finalisé tardivement sur l'année 2021.

Depuis, l'enveloppe a été consolidée pour aboutir aux potentiels présentés ci-après. En particulier, pour les communes d'Etampes, Morigny-Champigny, Saclas, Ormoy-la-Rivière, Angerville l'objectif fixé correspond à une capacité à faire en lien avec de premiers projets identifiés.

A. Rappel du diagnostic foncier

Les potentiels de développement

Communes	Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité foncière)	Capacité de production de logements annualisée (rapportée à la durée totale du PLU)	Capacité de production de logements pour les 6 années du PLH
ABBEVILLE-LA-RIVIERE	16	1	5
ANGERVILLE	480	44	262
ARRANCOURT	6	1	4
AUTHON-LA-PLAINE	25	3	15
BLANDY	8	1	4
BOIS HERPIN	0	0	0
BOISSY-LA-RIVIERE	0	0	0
BOISSY-LE-SEC	24	2	14
BOUTERVILLIERS	45	4	23
BOUVILLE	58	5	29
BRIERES-LES-SCHELLES	95	10	57
BROUY	4	0	1
CHALO-SAINT-MARS	30	3	18
CHALOU-MOULINEUX	10	1	4
CHAMPMOTTEUX	30	2	13
CHATIGNONVILLE	25	2	13
CONGERVILLE-THIONVILLE	0	0	0
ETAMPES	/	/	662
FONTAINE-LA-RIVIERE	22	2	10
GUILLERVAL	15	1	7
LA-FORET-SAINTE-CROIX	6	1	3
LE MEREVILOIS	/	/	93
LE PLESSIS-SAINT-BENOIT	45	3	19
MAROLLES-EN-BEAUCE	0	0	0
MEROBERT	30	3	18
MESPUITS	9	1	4
MONNERVILLE	22	2	9
MORIGNY-CHAMPIGNY	/	/	56
ORMOY-LA-RIVIERE	0	0	38
PUISELET-LE-MARAIS	34	3	16
PUSSAY	120	12	72
ROINVILLIERS	0	0	0
SACLAS	105	8	45
SAINT CYR-LA-RIVIERE	0	0	0
SAINT-ESCOBILLE	45	4	25
SAINT-HILAIRE	16	1	8
VALPUISEAUX	49	4	25
CAESE	1 374	120	1 571

Communes dont le document d'urbanisme est en cours de révision et dont les potentiels fonciers sont basés sur des projets et une hypothèse de densification du diffus

B. La CAESE comme relai des communes

La stratégie foncière déclinée dans les pages suivantes s'inscrit dans le cadre de la stratégie globale de la CAESE en matière d'intervention foncière.

Sur le territoire, la compétence foncière est confiée aux communes. La CAESE et les communes ont fait le choix de maintenir les PLU à l'échelle communale. Aussi, la **CAESE se positionne comme un ensemblier dont le rôle est d'accompagner les communes dans leur stratégie foncière**. Un projet de territoire est en cours d'élaboration. Celui-ci sera certainement suivi d'un SCoT valant PCAET. La stratégie foncière de l'intercommunalité respectera les principes inscrits dans ce dernier.

La CAESE propose d'assurer deux fonctions :

- D'une part, elle assurera la **prise en compte de l'échelle intercommunale** dans les projets et les documents d'urbanisme communaux. Il ne s'agira pas de faire à la place des communes mais d'apporter une vision élargie. Pour aider les communes à faire les choix les plus éclairés possibles, la CAESE aura pour rôle de rappeler les axes de la politique foncière définie dans le présent document et d'aider les communes à concilier les objectifs, les contraintes et leurs aspirations. Pour assurer cette fonction, la CAESE pourra s'appuyer sur l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, dont la mise en œuvre est obligatoire dans le cadre des PLH, pour s'assurer une vision d'ensemble du territoire et cette connaissance d'ensemble aux communes. Elle prendra une part également plus active aux démarches de révision des documents d'urbanisme en tant qu'appui technique et conseil.
- D'autre part, elle souhaite se positionner comme **une aide pour les communes** en développant des outils et des partenariats impossibles à l'échelle communale et qui seront mis à disposition des communes membres.

Dans le cadre des deux fonctions exposées ci-avant, la CAESE aura pour objectif de mettre en œuvre les orientations en matière foncière présentées ci-après.

C. La stratégie foncière

Préserver le caractère rural du territoire

Bien que relativement éloignée de la capitale, la CAESE dispose d'atouts paysagers et d'une desserte en transport, notamment via la gare RER C d'Etampes. Parmi les attraits du territoire, les espaces naturels vastes et préservés comme le domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière peuvent être mentionnés. De plus, le territoire dispose également de plusieurs circuits de randonnée dont plusieurs GR, PR et le Chemin de Compostelle traversant les forêts, cressonnières et châteaux du territoire. Par ailleurs, l'ensemble du territoire dispose d'un important caractère patrimonial. En particulier, le Pays de l'Etampois Sud Essonne est le seul territoire labellisé Pays d'Arts et d'Histoire du Département.

Le caractère semi-rural de la CAESE est un marqueur fort de son identité. La mise en œuvre d'un développement urbain respectueux de son cadre rural est une priorité. De même manière, les qualités patrimoniales du territoire sont reconnues et il convient de les entretenir et de les mettre en valeur.

Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **préserver le caractère rural et villageois de son territoire** en combinant une consommation raisonnée des espaces naturels en conformité avec les objectifs du SDRIF et du principe de zéro artificialisation **nette à horizon 2050 et une production en renouvellement urbain respectueuse du cadre urbain et/ou villageois dans lequel elle s'inscrit**. Les documents d'urbanisme des communes devront donc s'inscrire en cohérence avec le schéma régional. Des réflexions autour de la densité seront également entamées pour concilier développement en renouvellement urbain et caractère villageois du territoire.

Pour la CAESE, **limiter le développement en extension urbaine permet de préserver le caractère rural du territoire**. Par ailleurs, il implique un renforcement du développement de l'offre de logements en renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes. Le territoire étant également marqué par une forte richesse patrimoniale, cette réorientation de la production vers les enveloppes urbaines existantes représente aussi une opportunité pour le territoire de valoriser son patrimoine et de redynamiser ses centres-villes et centres-bourgs.

Cette orientation peut cependant concourir à une limitation des capacités productives des communes et donc à une plus grande difficulté pour elles d'atteindre les objectifs qui leur sont fixés sur le plan réglementaire. L'agglomération s'inscrit néanmoins dans les cadres normatifs régionaux et ne souhaite pas aller plus loin dans la limitation des extensions urbaines.

C. La stratégie foncière

Permettre le développement de l'offre résidentielle malgré les contraintes à l'urbanisation

En dépit de l'objectif de maintenir le caractère villageois et de limiter la consommation des espaces naturels, le territoire de la CAESE devra poursuivre son développement résidentiel. Il est essentiel pour satisfaire les besoins des ménages du territoire, accueillir de nouvelles populations et satisfaire les obligations réglementaires notamment en matière de production de logements sociaux.

La CAESE ayant fait le choix de conserver les PLU à l'échelle communale, l'agglomération n'aura pas vocation à réaliser du portage foncier. Ce type d'intervention sera donc laissé aux communes. En revanche, pour faciliter ce type d'opération, la CAESE poursuivra le travail partenarial avec l'EPFIF pour mobiliser davantage les conventions opérationnelles. Par ailleurs, des opérations ponctuelles de portage foncier telles que celle réalisée pour la reconstitution de l'offre pour NPNRU pourront être réalisées.

Par ailleurs, l'agglomération développera une **boîte à outils à destination des communes pour leur permettre de mettre en œuvre une stratégie foncière combinant développement et extension limitée des zones urbaines**. Les communes seront incitées à recenser avec précision les opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante, soit en dent creuse, soit via des opérations de renouvellement urbain de plus grande envergure. Le contenu de la boîte à outils sera précisé dans le cadre du programme d'actions. Elle aura pour but de fournir aux communes les clés pour réaliser ce recensement des opportunités mais aussi les leviers pour développer des opérations dans ce cadre spécifique qu'est celui du renouvellement urbain.

Pour les communes les plus contraintes ou témoignant d'une nécessité de produire, notamment en raison de contraintes réglementaires, la CAESE accompagnera les communes dans les discussions avec les partenaires pertinents dont les services de l'État pour obtenir des extensions complémentaires mais raisonnées. Par ce biais, la CAESE n'entend pas encourager la production en extension urbaine de manière systématique. Il s'agit pour l'agglomération de faire état des besoins spécifiques des communes, d'en quantifier la pertinence eu égard à la vision intercommunale dont elle disposera et de porter à la connaissance des partenaires uniquement les demandes pour lesquelles les velléités d'extension sont justifiées. La CAESE se positionne ici comme un appui aux communes pour les aider dans leurs demandes d'extensions lorsque celles-ci sont motivées par une obligation de production imposée à la commune et irréalisable sans ces extensions.



IV. La territorialisation prenant en compte un principe de répartition équitable et les enjeux fonciers



A. La territorialisation

Commune	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA PERIODE DU PLH 2023 - 2028			
	Tous parcs confondus	En moyenne par an	Dont logements sociaux	En moyenne par an
Abbeville-la-Rivière	7	1		
Angerville	276	46	128	21
Arrancourt	4	1		
Authon-la-Plaine	8	1		
Blandy	3	1		
Bois-Herpin	2	0		
Boissy-la-Rivière	8	1		
Boissy-le-Sec	8	1		
Boutervilliers	10	2		
Bouville	8	1		
Brières-les-Scellés	30	5		
Brouy	15	3		
Chalo-Saint-Mars	7	1		
Chalou-Moulineux	7	1		
Champmotteux	26	4		
Chatignonville	2	0		
Congerville-Thionville	6	1		
Étampes	662	110	420	70
Fontaine-la-Rivière	7	1		
Guillerval	8	1		
La Forêt-Sainte-Croix	4	1		
Marolles-en-Beauce	6	1		
Le Mérévillois	93	16	30	5
Mérobort	15	2		
Mespuits	5	1		
Monnerville	11	2		
Morigny-Champigny	56	9	21	4
Ormoy-la-Rivière	37	6	2	
Plessis-Saint-Benoist	8	1		
Puiselet-le-Marais	7	1		
Pussay	59	10	5	1
Roinvilliers	2	0		
Saclas	38	6	19	3
Saint-Cyr-la-Rivière	14	2		
Saint-Escobille	13	2		
Saint-Hilaire	7	1		
Valpuiseaux	3	1		
CAESE	1 481	247	625	104

B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation

Conformément au cadre réglementaire, les objectifs de production définis par le PLH doivent être territorialisés par commune ou pôle de communes. Ainsi, l'objectif de 247 logements par an retenu au titre du scénario 1 doit être « réparti » entre les différents territoires communaux. Cette territorialisation a été élaborée en prenant en compte :

- Le poids de chacune des communes dans le parc intercommunal ;
- La capacité foncière des communes ;
- Les obligations réglementaires notamment en lien avec la loi SRU.
- Les aspirations des communes en matière de développement ;
- La desserte en transport et le niveau d'équipement ;
- La capacité productive des communes (rythme de production).

En partant d'une répartition théorique basée sur le poids du parc intercommunal puis ajustée eu égard aux points listés ci-avant, l'agence Espacité en lien avec la CAESE, a construit un projet de territorialisation qui a été soumis aux communes pour relecture et amendement. Elles ont été invitées à apporter leur retour par écrit. En complément, Espacité a rencontré individuellement la commune de Morigny-Champigny et la commune d'Etampes afin de consolider cette proposition.

Cette territorialisation a été conçue pour renforcer les pôles urbains en maintenant l'armature urbaine actuelle tout en permettant aux communes périphériques de poursuivre leur développement dans des proportions raisonnées. Par ce biais, elle permet notamment de développer l'offre résidentielle en cohérence avec l'offre de transports et de services. Elle vise également l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux sur les communes soumises à des obligations réglementaires.

B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation

Les communes d'Etampes et de Morigny-Champigny sont toutes deux en procédure pour réviser leur PLU. Ces actualités impactent la définition des objectifs de production :

- **A Etampes**, le PLU adopté en fin de mandature précédente a été attaqué par le préfet. La commune est donc engagée dans une modification contrainte dans un calendrier de 12 mois. Compte-tenu des atteintes du service de l'Etat et nouveautés réglementaires, les capacités foncières de la commune risquent d'être revues à la baisse. Aussi, les données prises comme référence en 2019 ne peuvent plus être utilisées. L'objectif de la commune d'Etampes a donc été défini en suivant la même méthodologie que les autres communes. Toutefois, l'objectif final n'a pas été comparé aux capacités foncières mais aux projets identifiés par la commune. Seuls ont été comptabilisés les « préprojets » considérant que les permis de construire n'étaient pas encore déposés et qu'ils pourraient être comptabilisés dans la durée du PLH et les projets de reconstitution. En combinant ces deux aspects, 628 logements devraient être produits sur le territoire. L'objectif a été valorisé de 5 % pour prendre en considération le développement spontané du parc en diffus. Aussi, l'objectif de la commune est porté à 662 logements soit 110 logements/an. Pour rappel, la production annuelle moyenne sur la période 2014-2020 était de 192 logements commencés par an.
- **A Morigny-Champigny**, comme évoqué, les contraintes au développement sont multiples. Au regard de ces contraintes, la commune de Morigny-Champigny ne peut s'engager que sur une production prévisionnelle de 56 logements dont 21 logements sociaux qui pourrait se faire via la construction de logements en densification des secteurs déjà urbanisés et la transformation de biens vacants en logements sociaux. Par ailleurs, 189 logements dont 132 logements locatifs sociaux ont déjà fait l'objet d'un agrément et sont engagés sur les secteurs de Brunehaut, des Vaux-Logers, du Centre-Bourg et du Hameau de la Montagne mais restent à construire.

C. Les orientations qualitatives

Des petits logements abordables

Afin d'affiner la définition des besoins en logements, la programmation annuelle de 247 logements est déclinée par segment de l'offre. Exception faite des objectifs de production de logements sociaux, la CAESE ne souhaite pas fixer d'objectifs chiffrés pour les différents segments de l'offre. En revanche, la CAESE recommande d'orienter la production afin de répondre aux enjeux pointés par le diagnostic. Ainsi, le PLH visera prioritairement le développement :

- D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables, en particulier sur les communes rurales et les pôles urbains hors Etampes ;
- D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables dans le parc social en vue de limiter la tension sur ce segment;
- D'une offre locative privée économiquement abordable,
- D'une offre en accession maîtrisée à la propriété ,
- D'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires prioritairement, sans exclure le développement sur les autres communes et en favorisant spécifiquement le développement d'une offre de type PLAI (très sociale).

Des opérations en renouvellement urbain

Le poids des projets en renouvellement urbain devra être renforcé. En effet, la mise en œuvre du principe du zéro artificialisation nette va nécessiter de repenser les modes de production en se concentrant sur le comblement des dents creuses, la densification et le renouvellement urbain. En particulier, la commune d'Etampes prévoit une temporisation du rythme de développement à moyen terme et une massification de la production en renouvellement urbain. Ce développement pourra notamment s'appuyer sur le dispositif Action Cœur de Ville et sur une convention avec l'EPIFIF à l'étude dont le bus est l'intervention sur les adresses repérées comme dégradées et/ou vacantes ; les secteurs mutables sur le moyen/long-terme ; mais également au-delà du secteur Action Cœur de Ville dans le cadre des OAP du PLU.

D. Les objectifs de production de logements sociaux

Les objectifs de production de logements sociaux présentés dans la territorialisation ont été élaborés pour permettre aux communes de respecter leurs obligations relatives à la loi SRU mais également aux communes non soumises à cette obligation de développer un parc social si elles le souhaitent. Plus concrètement, les objectifs ont été définis comme suit :

- Pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'objectif a été fixé en projetant les périodes triennales à venir, en ajustant au taux théorique SRU projeté à la fin du PLH et en intégrant les capacités foncières des communes.
 - Pour **Angerville**, il est prévu que la commune poursuive son effort de rattrapage. Toutefois, dans un souci d'équilibre entre la production libre et le logement social, la commune ne pourra pas atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à horizon 2028. En revanche, la commune s'inscrit sur une trajectoire ambitieuse et consacrera 50% de sa production au logement social. Ainsi, à horizon 2028, la commune devrait atteindre un taux de 16,8 % de logements sociaux.
 - Pour **Morigny-Champigny**, compte tenu de son taux actuel, le taux de 25 % de logements sociaux d'ici 2028 sera également difficilement atteignable. La trajectoire de rattrapage est d'ailleurs difficile à mettre en œuvre puisqu'il est prévu 21 logements sociaux sur la période du PLH.

D. Les objectifs de production de logements sociaux

- Pour la **commune d'Etampes**, à ce jour, l'objectif a été fixé en combinant les productions à prévoir pour la reconstitution de l'offre au titre des démolitions prévues par les projets de renouvellement urbain et une attention au maintien du taux de 25% à l'issue du PLH. Pour rappel, la commune est engagée dans deux projets engendrant des démolitions. L'objectif de production pour la commune est de 420 logements locatifs sociaux dont 206 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre démolie (184 pour le quartier de Guinette et 22 pour le quartier de la Croix de Vernailles) et 214 de production hors reconstitution pour assurer un maintien du taux de logements locatifs sociaux.
- Pour la **commune du Mérévillois**, l'objectif a été fixé en anticipation d'une entrée dans le champ d'application de la loi SRU. Il est proposé de multiplier le taux de logements sociaux de la commune par 2. En 2019, elle disposait de 3% de logements sociaux. Il est proposé qu'en 2028 à l'issue du PLH, ce taux soit de 6%.
- Pour **les autres communes non soumises aux obligations de la loi SRU**, les objectifs ont été fixés en tenant compte des aspirations des communes eu égard aux besoins qui leur sont remontés. Seules Ormoy-la-Rivière, Pussay et Saclas ont identifié un besoin de production complémentaire. L'objectif est donc fixé en tenant compte du rythme de production observée sur la période précédente et des projets d'ores et déjà identifiés par les communes.



V. Les orientations



A. L'élaboration des orientations

Méthodologie d'élaboration

Comme évoquée dans la partie introductive du présent document, la définition des orientations du programme local de l'habitat de l'Etampois Sud Essonne a reposé sur un travail partenarial entrepris par le biais d'un atelier organisé le 22 juin 2021. Cet atelier a permis de partager les constats du diagnostic pour chacun des thèmes abordés et d'échanger sur les projets d'orientations proposés par la CAESE.

Ainsi, le diagnostic et les ateliers du PLH ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux transversaux propres au territoire de l'Etampois Sud Essonne. Ces enjeux définissent les thèmes prioritaires d'actions de la politique de l'habitat du territoire et s'articulent autour de quatre grandes orientations.

Chacune de ces orientations est déclinée en thèmes puis en enjeux qui sont déclinés par la suite dans le programme d'actions du présent PLH.

Stratégie globale

L'ensemble des orientations déclinées ci-après s'inscrit dans une stratégie globale posée par la CAESE. Ce cadre général vise à définir le rôle de l'agglomération vis-à-vis des communes membres. La CA de l'Etampois Sud-Essonne souhaite se positionner en ensemblier sur le territoire. Elle vise à apporter une vision intercommunale et à définir un cadre de travail collectif dans lequel s'inscriront les communes. En revanche, elle souhaite que la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat soit assurée par les communes qui pourront adapter au plus juste les actions à leur contexte territorial. À ce titre l'agglomération se pose en garante de la vision intercommunale définie par le PLH et se positionne en appui des communes. Elle vise à apporter les accompagnements, les aides et les outils que les communes ne peuvent mettre en œuvre à l'échelle communale. L'intercommunalité entend mettre à profit des communes ses ressources dans une logique d'accompagnement et de mise en cohérence. Les communes s'inscrivent dans ce cadre en s'appuyant sur l'agglomération, mais disposent quant à elles des leviers de mise en œuvre opérationnelle.

ORIENTATION I : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

- Prendre en compte le **recensement par les communes de leur potentiel foncier**
- Favoriser la prise en compte de l'environnement et du caractère rural ainsi que la préservation des logements remarquables, marqueurs de l'identité d'une partie du territoire
- Accompagner les communes dans leurs projets
- Poursuivre et renforcer l'**observatoire de l'habitat et du foncier** pour donner les clés statistiques de compréhension, suivre et évaluer les actions, ainsi que détecter les problématiques
- Approfondir la **dynamique partenariale** et favoriser la mise en œuvre du PLH
- Articuler le développement en logements avec l'**offre en transports**.

ORIENTATION II : Encourager les améliorations du parc privé existant

- Aider au **repérage de la vacance et à sa résorption**
- Actionner des **partenariats et des dispositifs** pour lutter contre l'**habitat indigne**
- Renforcer les **moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique**

ORIENTATION III : Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Conforter l'offre** en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées
- Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies abordables
- Prendre en compte l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

ORIENTATION IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

- Concilier les objectifs d'attributions** fixés par le législateur et le **principe de mixité sociale**
- Améliorer la **performance énergétique du patrimoine social**
- Mettre en œuvre un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social** favorisant la transparence et l'information du demandeur
- Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

Les constats et enjeux

Alors que l'ambition du territoire est de satisfaire la demande résidentielle du territoire et de respecter les obligations réglementaires de production, la CAESE doit intégrer de nombreuses contraintes à l'urbanisation rappelées dans la partie précédente. Le territoire doit donc trouver des solutions pour atteindre ses objectifs de production dans un cadre foncier contraint par le SDRIF, le parc naturel régional et plus largement la perspective de la mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette.

Ce positionnement à définir entre contraintes au développement et obligations à construire est d'autant plus prégnante pour les communes soumises à la loi SRU. Pour rappel, la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », du 23 novembre 2018 modifie le seuil de population d'application de l'article 55 de la loi SRU en Ile-de-France. Hors aire urbaine de Paris, le seuil d'application de la loi est ramené à 3 500 habitants. Ainsi, les communes de Saclas, Pussay et Le Mérévillois ne sont plus concernées par les obligations de la loi. Sur la CAESE, seules les communes d'Etampes, de Morigny-Champigny et d'Angerville sont concernées. Or, seule la commune d'Etampes atteint l'objectif de 25%. Angerville faisait l'objet d'une exemption jusqu'à la dernière période triennale mais doit aujourd'hui combler son déficit. La commune de Morigny-Champigny est particulièrement loin de son objectif et est également particulièrement contrainte sur le plan foncier (cf. Partie précédente). L'enjeu est alors de favoriser la production de logement social dans ce cadre contraint. En outre, la commune du Mérévillois n'est pour le moment pas comprise dans le périmètre d'application de la loi SRU mais elle s'approche du seuil. Il est donc essentiel d'anticiper les futures obligations et donc de créer les conditions de la production de l'offre nécessaire.

Le diagnostic du PLH met aussi en avant une répartition déséquilibrée de la production, qui est principalement portée par quelques communes dont Etampes et Pussay. L'enjeu pour le PLH est donc de réfléchir à une répartition plus équitable. Il ne s'agit pas d'imposer à toutes les communes un même niveau de production mais bien de s'assurer que chacune porte un effort adapté à sa situation en termes de desserte en transport, d'offres de services et de capacité foncière.

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

L'équilibre territorial ne se limite pas au volume de logements produits et à leur localisation. Une offre résidentielle équilibrée repose aussi sur la diversité des produits. Or, le diagnostic a mis en évidence des segments manquants dans l'offre. En particulier, les produits à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont insuffisants. Le territoire manque de petites typologies abordables à la fois en location et en accession. L'offre locative est également globalement insuffisante pour répondre aux besoins. De la même manière, l'accession abordable peut être un enjeu. Par ailleurs l'offre à destination des personnes handicapées ou en perte d'autonomie en dehors des structures spécialisées est insuffisante.

La production de logement repose aussi sur une dynamique partenariale qu'il conviendra de renforcer pour la mise en œuvre du PLH. La démarche d'élaboration a permis de renforcer le réseau partenarial du territoire sur lequel s'appuyer pour la mise en œuvre. De la même manière, le suivi permettra d'accompagner le développement équilibré du territoire. Ce suivi pourra se faire via l'Observatoire de l'Habitat et Foncier qui doit être mis en place de manière réglementaire dans le cadre du PLH. La CAESE avait déjà délibéré pour la mise en place d'un observatoire dont la mise en œuvre a été différée à la fin du PLH. Toutefois, le territoire dispose d'ores et déjà d'une base de travail qu'il s'agira de consolider et compléter.

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

L'orientation

Afin de concilier les ambitions de l'agglomération en termes de production, les obligations de développement réglementaire et les contraintes au développement qui existe sur le territoire, la CAESE se donne comme orientation de **créer les conditions d'un développement équilibré**. Il s'agit de mettre en place les outils et les moyens d'accompagnement permettant aux communes de mener à bien leurs projets de développement en considérant les contraintes qui sont les leurs.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier
- Favoriser la prise en compte de l'environnement et du caractère rural ainsi que la préservation des logements remarquables, marqueurs de l'identité d'une partie du territoire
- Accompagner les communes dans leurs projets
- Poursuivre et renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour donner les clés statistiques de compréhension suivre et évaluer les actions, ainsi que détecter les problématiques
- Approfondir la dynamique partenariale et favoriser la mise en œuvre du PLH
- Articuler le développement en logements avec l'offre en transports

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

Les constats et enjeux

Le parc privé du territoire se caractérise par un taux de vacance relativement élevé mais surtout en augmentation. Si la situation est hétérogène selon les communes, cette vacance est d'autant plus notable qu'un quart des logements vacants sont inoccupés depuis plus de 3 ans et sont donc structurellement inadaptés aux besoins et attentes des ménages. Des opérations importantes de requalification seraient nécessaires pour les remettre sur le marché.

Par ailleurs, le parc de l'Etampois est relativement ancien et présente donc des signes de fragilité important sur le plan de la qualité. Sur le territoire, on recense 345 logements privés potentiellement indignes, soit 1,9% des résidences principales privées, un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale. En Essonne, selon le diagnostic du PDALHPD 2016 – 2021, le PPPI représenterait 1,2 % du parc de résidences principales privées. En outre, près de 50 % des propriétaires occupants de la CAESE sont considérés comme modestes ou très modestes au sens de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides de l'agence. Il existe donc un fort enjeu de repérage et d'accompagnement du parc privé. En effet, des propriétaires en situation de précarité financière peuvent rencontrer des difficultés à entretenir leur bien, entraînant des situations d'habitat privé dégradé parfois compliquées à solutionner.

Cette association entre un parc ancien peu performant énergétiquement et des propriétaires modestes entraîne également un fort risque de précarité énergétique. Dans le cadre du diagnostic de la précarité énergétique réalisé pour l'élaboration du Plan Départemental du Logement et de l'Habitat 2018-2021 (PDLH), le secteur du Sud Essonne est particulièrement marqué par un risque de fragilité sur le plan énergétique. La précarité énergétique représente un double enjeu à la fois environnemental et social.

Enfin, quelques copropriétés en difficulté ont été identifiées sur le territoire. Pour certaines des interventions sont prévues. En revanche, d'autres pour lesquelles aucune opération n'est fléchée, devront faire l'objet d'une attention renforcée pour identifier d'éventuels besoins.

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

L'information des ménages est également un enjeu important. En effet, par leur caractère modeste ou très modeste, les propriétaires ont accès aux aides de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat et pourraient donc entamer des travaux impossibles sans ce concours financier. Toutefois, les démarches peuvent être longues et complexes et le reste à charge dissuasif. Par ailleurs, les dispositifs sont mal-connus, des propriétaires comme des personnels de mairie. Ainsi, certains propriétaires renoncent à la réalisation de travaux en raison des coûts sans solliciter les aides disponibles. Il est donc clairement identifié un manque d'information des ménages, couplé à un manque de formation des personnels publics, limitant l'orientation des propriétaires vers les partenaires pertinents.

Face à ces enjeux, de nombreux partenaires locaux interviennent dans le champ de la rénovation et de l'accompagnement des propriétaires. En premier, l'ALEC dispose d'une agence sur le territoire, au sein de laquelle elle dispense des conseils aux particuliers pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques. A l'échelle départementale, les ménages de la CAESE peuvent également bénéficier de la plateforme essonnienne « Rénover Malin » sur le volet énergétique.

En outre, plusieurs grands projets sont en cours sur le territoire et pourront contribuer à l'amélioration du parc privé (Action Cœur de Ville à Etampes, Petites Villes de Demain à Angerville). D'une part, l'ORT d'Etampes vise à revitaliser le centre-ville via une intervention multithématique intégrant une dimension habitat. En particulier, l'ORT permet la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat. D'autre part, les opérations de renouvellement urbain prévues sur le territoire comprennent pour certaines une intervention sur les copropriétés dégradées. Ces grands projets sont autant de points d'appui dans la continuité desquels le PLH doit s'inscrire.

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

L'orientation

L'ancienneté et la qualité du bâti du parc privé représentent des risques importants de dégradation du parc privé. A cela s'ajoute des propriétaires modestes qui mobilisent peu les aides disponibles. Pourtant, améliorer la qualité du parc existant permettrait de produire une offre en renouvellement urbain, vecteur d'attractivité pour les centres-villes et les centres bourgs. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif **d'encourager les améliorations du parc privé existant**. Cet objectif pourra s'appuyer sur le réseau partenarial important du territoire intervenant d'ores et déjà dans ce champ mais aussi sur les grands projets en cours sur le territoire.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Aider au repérage de la vacance et à sa résorption
- Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne
- Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

Les constats et enjeux

Le territoire connaît un phénomène de vieillissement relativement marqué. Il convient donc d'anticiper les besoins liés à l'augmentation de la population en perte d'autonomie. Trois réponses peuvent être apportées à ces besoins : l'adaptation du parc existant, l'offre en structure spécialisée, l'offre dite intermédiaire pour les ménages souhaitant quitter leur logement familial sans entrer en structure (petites typologies adaptées en centre-ville, habitat inclusif, etc.). Ces trois types de réponses sont également adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Sur le territoire, l'offre en structure type EHPAD ou est plutôt satisfaisante en volume et en qualité. En revanche, les dispositifs d'aide à la mise en accessibilité des logements sont peu mobilisés par les propriétaires par manque d'information et l'offre dite intermédiaire est insuffisante. Par ailleurs, le développement de l'habitat inclusif est une priorité du Conseil Départemental.

Le territoire rencontre des difficultés pour attirer et maintenir les jeunes ménages. Si le manque d'offre de formation supérieure peut expliquer cette situation, le manque d'offres résidentielles adaptées à ces jeunes ménages est également en cause. L'offre en petites typologies et dans le secteur locatif ne permettent pas de répondre à la demande de ces ménages plus fragiles économiquement mais aussi plus mobiles. Par ailleurs, les dispositifs tels que l'intermédiation locative, permettant de promouvoir la production de l'offre locative, sont peu développés sur le territoire.

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

L'offre en structure d'hébergement d'urgence et pour l'accueil des gens du voyage est satisfaisante sur le territoire. La CAESE dispose d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) et d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Ces deux établissements disposent respectivement de 128 et 60 places, soit 3,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération. Il s'agit d'une offre supérieure à celle de l'Essonne (1,9 places pour 1 000 habitants) et de l'Ile-de-France (2,3 places pour 1000 habitants). Si l'offre est supérieure aux échelles de comparaison, elle reste toutefois bien inférieure aux besoins des personnes défavorisées. Selon le SIAO 91, dans un contexte de manque généralisé, il n'y a pas assez de places disponibles dans les structures d'accueil et d'hébergement, à ce jour, pour répondre à la demande des simples publics prioritaires (personnes logées à l'hôtel, personnes en structure d'hébergement, DALO, femmes victimes de violence). Le territoire compte également un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile géré par le bailleur Adoma. Le centre dispose d'une capacité d'accueil de 130 places, soit 2,4 places pour 1000 habitants. Là encore l'offre est supérieure au ratio observé aux échelles départementale (1,4 pour 1000 habitants) et régionale (0,9). Cette offre s'apprête toutefois à être fragilisée puisque le bailleur Adoma prévoit une démolition de ce centre, jugé trop ancien. La reconstitution du centre devrait se faire sur un autre site. Un suivi particulier de la recomposition de l'offre apparaît nécessaire. Par ailleurs, le territoire remplit ses objectifs en matière d'accueil des gens du voyage. En revanche, il est identifié des besoins d'accompagnement à la sédentarisation pour quelques familles.

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

L'orientation

Le territoire est donc plutôt bien doté pour répondre aux besoins des publics ayant des besoins dits spécifiques. Néanmoins, tous les besoins ne sont pas couverts. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **répondre aux besoins des publics ayant des besoins dits spécifiques** dans toute leur diversité. Il s'agira pour les personnes âgées et handicapées de développer l'offre intermédiaire et l'adaptation du parc existant. Pour les jeunes, il s'agira de développer l'offre adaptée à leurs besoins (petites typologies dans le secteur locatif par exemple). Concernant l'hébergement d'urgence, il s'agira de garantir le maintien de l'offre sur le territoire. Enfin, pour les gens du voyage, il s'agira de garantir la pérennité des équipements disponibles mais également d'accompagner les projets de sédentarisation.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées
- Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies
- Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Les constats et enjeux

Le territoire compte 2 628 logements locatifs sociaux. Ils se concentrent principalement sur la commune d'Etampes, qui accueille 88% du parc intercommunal. Par ailleurs, **40% du parc est situé sur les deux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)** de la commune d'Etampes avec 27% au Plateau de Guinette et 13% à la Croix de Vernailles.

Pour rappel, trois communes du territoire sont soumises à la loi SRU, dont deux sont déficitaires (Morigny-Champigny et Angerville). Seule la commune d'Etampes atteint l'objectif de 25%. Par ailleurs, Le Mérévillois pourrait à moyen terme entrer dans le périmètre d'application de la loi. Il est donc essentiel de créer les conditions de la production de l'offre nécessaire. (*cf. Orientation 1*)

La commune d'Etampes est également concernée par deux projets de renouvellement urbain, l'un dans le cadre du NPNRU, l'autre dans le cadre du PIV du bailleur 3F. Dans ces deux projets, des démolitions sont prévues. Malgré la reconstitution de l'offre, le parc de logement social communal sera modifié. Sur la commune, il existe donc un double enjeu : d'une part, les objectifs de production de logements doivent intégrer la reconstitution et d'autre part, il convient de vérifier que ces opérations ne remettent pas en question le taux de logement social sur la commune.

Le parc social de l'agglomération présente aussi des performances énergétiques moyennes entraînant un risque de précarité énergétique important. En effet, si en Ile-de-France et dans l'Essonne les logements performants énergétiquement (A, B ou C) représentent environ un tiers du parc, ils ne représentent que 17 % du parc sur la CAESE. A l'inverse, **les logements énergivores (étiquette E à G) représentent un tiers du parc** contre 23 % en Ile-de-France et 27 % en Essonne.

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Malgré la demande relativement modérée comparativement à d'autres territoires d'Ile-de-France, **la tension sur le territoire est importante et a récemment augmenté**. En 2019, la tension de la demande était 5,3 demandes pour une attribution (1 252 pour 236 attributions) – en 2021, elle est de près de 9 demandes pour une attributions (1337 demandes pour 150 attributions). Sur l'Essonne, la tension sur la demande était de 8,8 demandes pour 1 attribution. Cette tension est d'autant plus importante sur les petites typologies. Par ailleurs, la tension pour les ménages de 6 personnes est également très importante.

Le territoire a mis en œuvre la réforme des attributions dès 2016 en délibérant le 15 mars pour la création de sa Conférence Intercommunale du Logement. Les collèges ont été validés en décembre 2017 et le règlement intérieur adopté le 25 juin 2018. Dans la continuité, le 26 mars 2019, le document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution ont été arrêtés par le Conseil communautaire.

D'après le diagnostic des demandes et des attributions, 24,8 % des attributions sur le territoire de la CAESE hors QPV et hors ex-ZUS sont réalisées au profit de ménages issus du premier quartile de revenu en 2021. Si l'objectif n'est pas tout à fait atteint, il est bien supérieur aux résultats constatés en Ile-de-France où seuls 13 % des attributions sont consacrées aux ménages du 1^{er} quartile, de même qu'en Essonne (12,3 %).

Actuellement, le territoire poursuit la mise en œuvre de la réforme des attributions. En 2020, l'agglomération a engagé l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs de logements sociaux (PPGDID). La CIL a rendu un avis favorable sur le document le 17 novembre 2022.

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

L'orientation

Le parc social du territoire est soumis à de multiples enjeux. Tout d'abord, le territoire fait face à un enjeu quantitatif. Il doit produire des logements pour répondre à la demande et aux obligations réglementaires. Ensuite, la qualité du parc existant doit être garantie en menant à bien les projets de renouvellement urbain mais aussi en garantissant la réhabilitation du reste du parc. Enfin, les processus d'attributions doivent également être améliorés dans le sens de l'amélioration de la transparence et de l'harmonisation des pratiques pour assurer la mise en œuvre de la réforme. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **maintenir une offre sociale suffisante et qualitative**. Il s'agira de mettre en œuvre les outils permettant de développer l'offre sociale dans les proportions fixées par le PLH dans le respect des obligations réglementaire, de suivre l'amélioration continue du parc existant et de garantir l'articulation entre la démarche de PLH et la démarche de la CIL .

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale
- Améliorer la performance énergétique du patrimoine social
- Etablir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur
- Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.